

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

“ ” _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ИНН 7801503087 / КПП 781101001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01 октября 2009 г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007527133), основной государственный регистрационный номер 1097847267759, место нахождения: 192019 город Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 24, литера А, помещение 11-Н, именуемое далее «**Застройщик**», в лице генерального директора Семененко Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ _____, _____ года рождения, пол: _____; место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ «_» _____ года, код подразделения _____, проживающая по адресу: _____, именуемая далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить объект: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А) (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – «**»-комнатная квартира**, имеющая следующие проектные характеристики: площадь _____ кв.м, месторасположение Квартиры: этаж _____, условный номер (индекс) _____, строительные оси: _____ / _____. План Квартиры и местоположение Квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь Квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием в соответствии с характеристикой Квартиры согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-015-0501-2016 от 29.03.2016 года;

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО «Лидер» на земельный участок с кадастровым номером 78:34:0410703:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А), от «13» сентября 2013 г., бланк 78-А З 124330, на основании договора купли-продажи земельного участка от 06 декабря 2010 г. (номер регистрации: 78-78-38/004/2010-468);

- Проектной декларации, опубликованной в газете «Строительный еженедельник» №9 (689) от 04.04.2016 года и размещенной в сети Интернет на сайте www.dom-na-serebristom.ru.

1.6. Правовой основой Договора является Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон), Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки Квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделки с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.10. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на Квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на Квартиру.

2.2.11. В случае увеличения Долевого взноса в порядке, предусмотренном Договором.

2.2.12. В срок не более 15 календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении почтового, электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. В случае неисполнения данного обязательства Дольщик самостоятельно несет риск неполучения уведомлений Застройщика, а также принятия Квартиры по одностороннему акту Застройщика.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 декабря 2018 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. По результатам совместного осмотра Квартиры Дольщиком и представителем Застройщика составляется Акт осмотра Квартиры. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать указания в Акте осмотра Квартиры выявленных несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам и потребовать устранения указанных недостатков в разумный срок. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра Квартиры с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2-х дней после подписания Акта осмотра Квартиры без несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 (пять) % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления Квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим

Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном порядке, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами в установленном порядке.

4.7. В случае, если Квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков Квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет _____ (_____) рублей __ копеек, и включает в себя:

5.1.1 денежные средства на возмещение всех затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в сумме _____;

5.1.2. денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) - _____, НДС не облагается. Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи объекта долевого строительства (Квартиры)

5.2. Оплата размера долевого участия строительства осуществляется Дольщиком за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

5.3. Оплата Долевого взноса по настоящему договору производится в следующем порядке:

В течение 7 (Семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Дольщика, на сумму собственных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек в пользу Застройщика

Плательщиком по аккредитиву выступает Дольщик, а получателем Застройщик.

Сумма аккредитива _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

ФИО плательщика по аккредитиву _____

Наименование получателя по аккредитиву **ООО «Лидер»**

Реквизиты получателя средств:

р/с 40702810355000021040

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк Дополнительный офис №0796

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Исполняющий банк: ПАО «Промсвязьбанк»

По соглашению Сторон исполнение обязательств по уплате цены Договора (или ее части), возможно, любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Затраты, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя средств (Застройщика).

Оплата Банком аккредитива (открытие аккредитива) в пользу Застройщика производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов:

- **настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра.**

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива, возможно, только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявления Плательщика и письменного согласия Получателя.

5.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 5.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.5. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства по аккредитиву до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части Долевого взноса. При этом, однако, Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае возникновения у исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.6. При оплате в рассрочку, внесение денежных средств производится в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

5.7. Если после проведения обмеров Квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 0,3 (три десятых) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м площади Квартиры в размере _____ (_____) рублей __ копеек и включает в себя денежные средства на возмещение всех затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика. Указанная стоимость 1 кв. м. площади Квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.8. В случае неисполнения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры (п.3.1 Договора) обязательства по оплате долевого взноса, Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты Дольщиком долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.9. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет долевого взноса Дольщика (п. 5.1.1 Договора) производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением строительства Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.10. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика, указанные в п. 5.1.1 Договора, на строительство Объекта а также на иные цели, предусмотренные ч. 1 ст.18 Закона.

5.11. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет экономию Застройщика и является собственностью Застройщика. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика (п. 5.1.2 Договора), Застройщик использует по своему усмотрению.

5.12. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.7. настоящего Договора, а также соглашения Сторон об изменении стоимости долевого взноса и порядка оплаты путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику Квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи Квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что Квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п.5.4 договора, а также нарушения сроков оплаты долевого взноса в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (п. 5.6 Договора), более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. Залогом. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче Квартиры Дольщику. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Дольщику застрахована в соответствии со ст.15.2 Закона.

Условия страхования размещены на сайте www.dom-na-serebristom.ru.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог права на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Лидер»

192019, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.24, литер А, помещение 11-Н
ИНН 7801503087 / КПП 781101001

зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01 октября 2009 г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007527133)

ОГРН: 1097847267759

Р/сч: 40702810355000021040

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк Дополнительный офис №9055/0796

К/сч: 3010181050000000653 БИК: 044030653

Дольщик: ФИО

Дата рождения: « » » года, пол: , место рождения: , паспорт выдан
_____ дата выдачи « » » года, код подразделения , проживающая по адресу: -

Адрес для направления корреспонденции: _____

Телефон: + 7 (____) ____ - ____ - ____

Адрес электронной почты: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

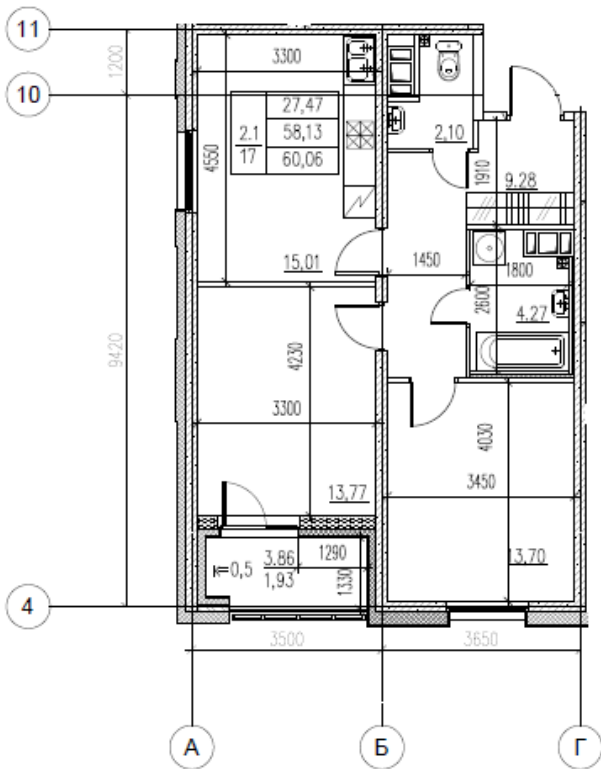
_____ (Семенов В.В.)

Дольщик:

_____ (_____)

План квартиры и местоположение квартиры в Объекте

__ этаж, условный номер __, строительные оси: ____ / ____

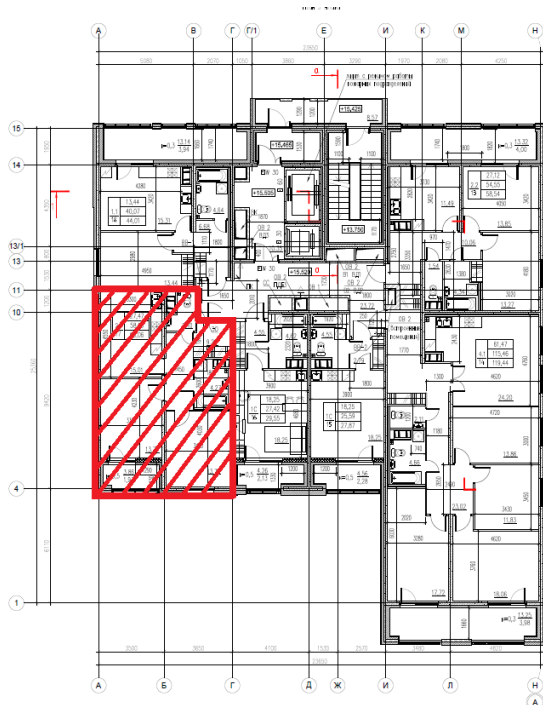


ТИП КВАРТИРЫ

	27,47	← ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ
2.1	58,13	← ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ
17	60,06	← ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ (СПРАВОЧНО)

УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ

	Название	площадь	площадь привед.
1	Прихожая		
2	Комната		
3	Санузел		
4	Балкон		



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Семененко В.В.)

_____ (_____)

Характеристика Квартиры

Объект долевого строительства (Квартира), предполагаемый к передаче, расположен в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А), со следующими характеристиками:

- общая площадь _____ кв.м.,
- материал наружных стен – монолитный железобетон толщиной 160-200 мм, утеплитель из минераловатной плиты типа Rockwool фасад баттс, толщина утеплителя от 150 мм (по расчету);
- межквартирные стены из монолитного железобетона;
- класс энергоэффективности - _____;
- категория сейсмостойкости – III категория.

Квартира передается Дольщику по Акту приема-передачи без отделки со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:

- радиаторы отопления,
- выпуски канализации без разводки,
- квартирный электрический щиток, розетки и выключатели,
- на полу – выравнивающая цементная стяжка,
- перегородки и стены выровнены под штукатурку, не оштукатурены
- окна - двухкамерные стеклопакеты,
- датчики автоматической пожарной сигнализации,
- дверь входная металлическая с установленным замком.

Приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды установлены согласно проекту в инженерных нишах, расположенных в межквартирном коридоре.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Семенов В.В.)

_____ (_____)

График платежей

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (рублей)</i>	<i>Сумма платежа (прописью)</i>	<i>В том числе сумма расходов на возмещение затрат на строительство, рублей:</i>	<i>В том числе сумма вознаграждения застройщик, рублей:</i>
Сумма первого взноса	_____	_____		
Сумма 2-го платежа до __. __.20__	_____	_____		
Итого	_____	_____		

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Семененко В.В.)

_____ (_____)